

Опыт проведения ПТЦА крупных инвестиционных проектов для ГК "Автодор"

Строительство и реконструкция платных автомобильных дорог

Кристина Елисеева,
АО "НЭО Центр"

РАСШИРЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ЗАДАНИЯ В ИНТЕРЕСАХ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ

ОБЪЕКТЫ ПТЦА ПО ПП №382 ОТ 30.04.2013 Г.

- **На 1-м этапе:**
 - Обоснование экономической целесообразности
 - Задание на проектирование
- **На 2-м этапе:**
 - ПД до заключения госэкспертизы
 - Оценка сметной стоимости с учетом рекомендаций ПТЦА
- **В один этап:**
 - ПД после заключения госэкспертизы
 - Оценка сметной стоимости с учетом рекомендаций ПТЦА

ОБЪЕКТЫ ПТЦА ПО ТЗ ЧАСТНОГО ИНВЕСТОРА (НА ПРИМЕРЕ ТЗ ГК "АВТОДОР")

- Результаты инженерных изысканий
- Информационная модель
- Проектная документация
- Документация по планировке территории
- Транспортная модель
- Сметная документация
- Конкурсная документация
- Финансовая модель

Результатом проведения ПТЦА является:



Положительное (отрицательное)
заключение/сводное заключение по форме,
утвержденной Министерством строительства
и ЖКХ РФ



Отчет, содержащий экспертное мнение
и рекомендации по результатам
проведения ПТЦА

ДОПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВЩИКА И ЭКСПЕРТИЗЫ

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ АУДИТ:

- Оценка транспортной составляющей
- Оценка проектной составляющей
- Оценка земельной составляющей
- Оценка исходных данных
- Оценка соответствия требованиям безопасности ДД
- Оценка экологического и социального воздействия
- Оценка информационной модели

ЦЕНОВОЙ АУДИТ:

- Оценка стоимости по результатам проведения ПТЦА
- Оценка стоимости в сравнении с российскими и зарубежными аналогами
- Оценка соответствия рыночным стоимостным показателям
- Оценка оптимальности предусмотренных затрат (в т. ч. при делении на этапы, исключение бросовых работ и т. д.)
- Оценка эксплуатационных расходов
- Оценка государственного финансирования на эксплуатационной стадии
- Оценка конкурсной документации

ОСНОВНЫЕ ПРИЧИНЫ НЕСООТВЕТСТВИЙ

- **Недостаточные сроки на проектирование:**
 - × Недостаточная вариантная проработка проектных решений
 - × Ошибки в оценке и выделении ЗУ для нужд строительства
 - × Арифметические ошибки
- **Недостаточный учет жизненного цикла проекта:**
 - × Неоптимальные проектные решения, увеличивающие затраты на стадии эксплуатации
 - × Некорректность в расчетах финансовой модели
- **Продолжительные временные интервалы между проектированием и реализацией проекта:**
 - × Обновление норм проектирования и законодательства
 - × Устаревание исходных данных
 - × Изменение данных земельного кадастра
 - × Применение устаревших технологий и материалов



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОПТИМИЗАЦИИ ПО РАЗДЕЛАМ

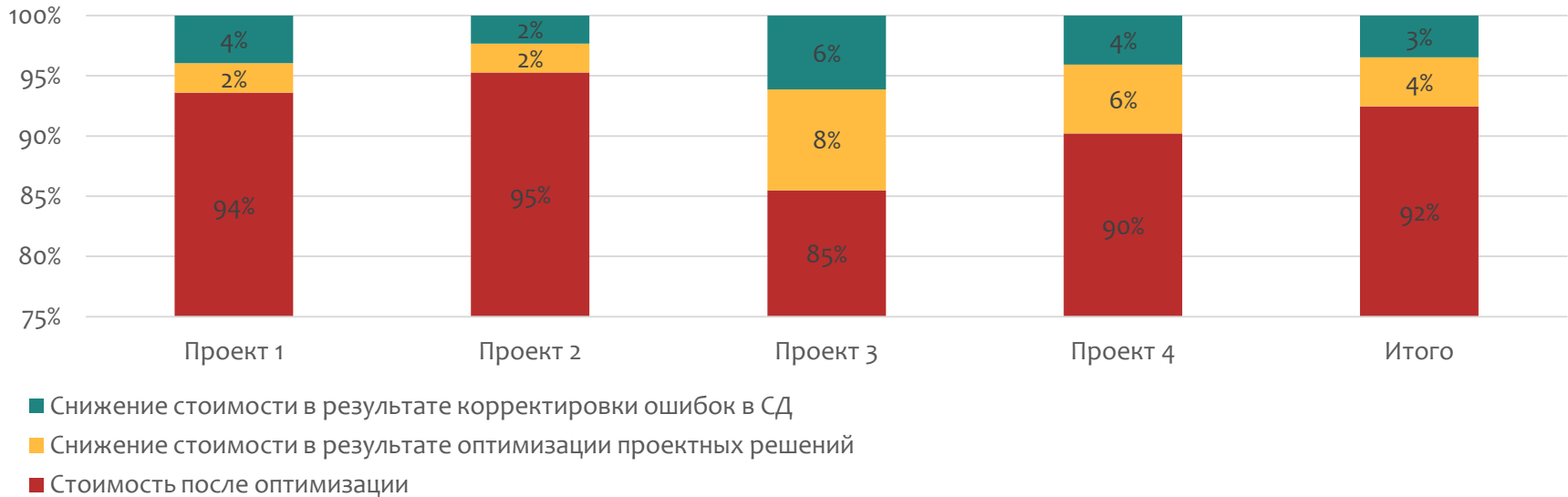
В % от выявленной оптимизации		ПРОЕКТ 1	ПРОЕКТ 2	ПРОЕКТ 3	ПРОЕКТ 4
1	ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ АУДИТ ПРОЕКТА, В Т. Ч.:	38%	51%	58%	58%
1.1	Оценка проектной составляющей	98%	74%	93%	58%
1.2	Оценка земельной составляющей	2%	36%	7%	—
2	ЦЕНОВОЙ АУДИТ ПРОЕКТА	62%	49%	42%	42%

КРОМЕ ТОГО, ПРЕДЛОЖЕНА ОПТИМИЗАЦИЯ (НЕ ПОДЛЕЖАЩАЯ КОЛИЧЕСТВЕННОМУ УЧЕТУ НА ДАННОМ ЭТАПЕ) ПО ОЦЕНКЕ:

- транспортной составляющей;
- исходных данных;
- соответствия требованиям безопасности ДД;
- экологического и социального воздействия;
- информационной модели

ОПТИМИЗАЦИЯ РАСХОДОВ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

ОПТИМИЗАЦИЯ РАСХОДОВ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА В % ОТ ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ



ПРИЧИНЫ, ВЕДУЩИЕ К ЗАВЫШЕНИЮ РАСХОДОВ:

- Неоптимальные конструктивные решения
- Недостаточность проработки СД (несоответствие проекту, нормативам ценообразования)
- Арифметические ошибки при составлении СД
- Актуализация сметных норм и индексов пересчета на момент проведения ПТЦА

ОПТИМИЗАЦИЯ РАСХОДОВ ПО ЗЕМЕЛЬНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ

ДОЛЯ В ОБЩЕЙ ОПТИМИЗАЦИИ ПО ЗЕМЕЛЬНОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ, СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ ПО ОБЪЕКТАМ, %

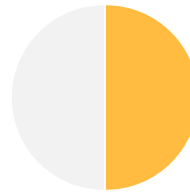
НЕСООТВЕТСТВИЕ ДАННЫХ
ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ

Доля в экономии



ИЗМЕНЕНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В ОТНОШЕНИИ ПЛАНИРОВОЧНЫХ
РЕШЕНИЙ

Доля в экономии



ОШИБКИ В ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ
ВЫКУПА НЕДВИЖИМОСТИ

Доля в экономии

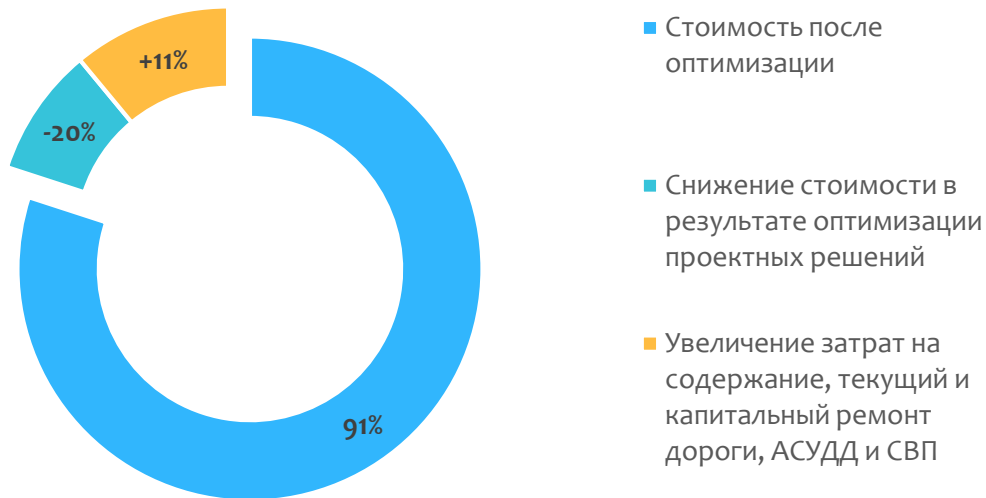


ПРИЧИНЫ, ВЕДУЩИЕ К ЗАВЫШЕНИЮ РАСХОДОВ:

- **Исходные данные:** неполнота, несоответствие требованиям НТД
- **Вынос инженерных сетей:**
 - изменение границ ЗУ
 - изменение собственников ЗУ
 - сервитуты
 - окончание сроков действия и изменение условий ТУ

ОПТИМИЗАЦИЯ РАСХОДОВ НА ЭТАПЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ

ОПТИМИЗАЦИЯ РАСХОДОВ НА СТАДИИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОТ ПЕРВОНАЧАЛЬНОЙ, %



ПРИЧИНЫ, ВЕДУЩИЕ К ЗАВЫШЕНИЮ РАСХОДОВ:

- Арифметические ошибки в финансовой модели
- Актуализация норм на содержание и ремонт дорог на момент проведения ПТЦА
- Неоптимальные решения в части конструкции дорожной одежды

ЭФФЕКТ ОТ ВНЕДРЕНИЯ РЕКОМЕНДАЦИЙ ДЛЯ АНАЛОГИЧНЫХ ПРОЕКТОВ



Оптимизация проектных решений и расчетов



Выбор оптимального варианта реализации объекта



Соответствие проекта современному уровню развития технологий



Снижение стоимости и сокращение сроков строительства



Оптимизация расходов на стадии эксплуатации

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



**КРИСТИНА
ЕЛИСЕЕВА**

Руководитель проектов

+7 (926) 527-04-96
k.eliseeva@neoconsult.ru



ПЛАТФОРМА РЕШЕНИЙ ДЛЯ БИЗНЕСА



123242, Россия, Москва,
Новинский бульвар, д. 31

+7 (495) 739-39-77
info@neoconsult.ru
www.neoconsult.ru